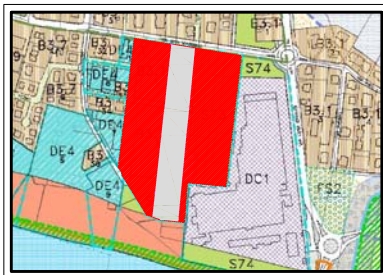


# COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO di LIBERA INIZIATIVA in zona B3.10 e B3.11 del P.R.G.C. *ai sensi dell'art. 43 L.R. 56 / 77 e s.m.i.*

**Proprietà:**

**PIOVANO Giuseppe**  
C.F. PVNGPP53A31H335O

**MARPES di Toja Simonetta & C. S.a.S.**  
P.I. 80122730015

**MORABITO Giuseppe**  
C.F. MRBGPP68H14L219R

**MORABITO Caterina**  
C.F. MRBCRN66L58L219P

**IMPRESA COSTRUZIONI MORABITO Bruno & C.**  
P.I. 02934150018

**BELLIN Annamaria**  
C.F. BLLNMR40E50H335P

**PACILEO Rocco**  
C.F. PCLRCC34P24B966X

**ZAPPIA Rosa**  
C.F. ZPPRSO33P60B098E

**Progettisti:****STUDIO TECNICO VERSACI**

10043 Orbassano Via Castellazzo n. 29  
tel. 011/9002344 - e.mail: lucaversaci@virgilio.it

**Geom. Luca VERSACI**

Collegio Geometri di Torino n. 7157  
C.F. VRSLCU72M03L219B - P.I. 07056440014

**Oggetto tavola:**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

**T 07**

Data: OTTOBRE 2018

File: D:\Work\Rivalta\PEC  
B310-11\2018\testalini OTTOBRE 2018.dwg

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

di LIBERA INIZIATIVA

(Art. 43 e richiami della L.R. 56/77)

INTERVENTO IN AREA B<sub>3.10</sub> – B<sub>3.11</sub> DEL P.R.G.C.

Via San Massimo - Rivalta di Torino

La presente relazione tecnica si compone di n. 6 paragrafi:

- ANALISI E RICERCHE SVOLTE
- INQUADRAMENTO URBANISTICO
- DESTINAZIONE DELLE AREE
- NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE
- TEMPI DI ATTUAZIONE
- RIFERIMENTI LEGISLATIVI
- RELAZIONE FINANZIARIA

## ANALISI E RICERCHE SVOLTE

L'area oggetto dell'intervento è caratterizzata da alcune peculiarità che sono emerse da una accurata analisi preliminare del suo contesto. Sulla base di numerosi sopralluoghi eseguiti nell'area del P.E.C.L.I, in cui sono state scattate fotografie e studiate le "energie" del luogo, è emerso che vi sono alcuni elementi che devono essere necessariamente considerati come punti di partenza per la pianificazione dell'intera area. Tra questi infatti vi è la presenza del fiume nella porzione sud dell'area, che si vede affiancato dalla pista ciclabile che corre lungo tutto il fiume Sangone. Inoltre vi sono le vie San Generoso e Sant'Antonio che si interrompono in corrispondenza del confine dell'area di intervento (vedi foto 1 - 2 - 3), che costituiscono due assi fondamentali di collegamento tra l'esistente e il nuovo. Inoltre vi è un marciapiede sul lato nord dell'area (in corrispondenza della Via San Massimo) che si interrompe poco prima del confine dell'area (vedi foto 4), ma che, prevedendo un prolungamento di questi nell'area del P.E.C.L.I, crea un collegamento tra il tessuto urbano esistente e il nuovo intervento. Constatati punti di forza e punti deboli del luogo, l'obiettivo consiste nel far dialogare il nuovo intervento con il suo contesto. Per questo, la pista ciclabile esistente sul lato sud dell'area, le due strade cieche che si immettono nell'area sul lato ovest, e il percorso pedonale che attualmente è interrotto in prossimità del confine nord dell'area, se adeguatamente collegati con il nuovo intervento, valorizzano lo stesso tessuto urbano esistente, evitando di creare quelle interruzioni che attualmente limitano la completa fruizione delle aree in prossimità del confine del P.E.C.L.I.



Foto 1 - Vista sulla Via San Generoso



Foto 2 - Vista sull'area del P.E.C dalla Via San Generoso



Foto 3 - Vista sulla Via S. Antonio



Foto 4 - Vista da Via San Massimo (interruzione del percorso pedonale esistente)

Nello schema 1 sono riportati i collegamenti previsti dall'intervento sull'area B3.10 – B3.11. Si osserva che è stato effettuato un intervento di "ricucitura" del tessuto urbano nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti. Vi è infatti la creazione di tre strade di nuova viabilità del P.R.G.C. che permettono la connessione tra tutti i comparti del P.E.C. e garantiscono una buona circolazione per i pedoni e per le automobili evitando la congestione del traffico sulla strada principale (in cui vi è un passaggio assiduo di automobili). Anche l'arretramento di circa cinque metri degli accessi carrabili permettono la sosta temporanea delle automobili, evitando il blocco del traffico sulle via di normale scorrimento. Le due strade di nuova viabilità, una rispettivamente sul lato ovest, l'altra sul lato est del P.E.C., si immettono nell'area del P.E.C. a partire dall'esistente Via San Massimo. Queste sono tra loro collegate attraverso una strada di nuova viabilità, in cui è previsto uno scorrimento delle automobili a massimo 30 km/h. Inoltre, la pianificazione di numerosi parcheggi pubblici (verificando gli standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale 5 Dicembre 1977, n.56) lungo le strade di nuova viabilità del P.R.G.C. permettono la fruizione totale dell'area, sia nel comparto residenziale (A) che in quello terziario (C). Inoltre la creazione del collegamento con la pista ciclabile esistente permette di immettersi agevolmente a quest'ultima, evitando passaggi pericolosi per i ciclisti su altre strade non attrezzate.

La pianificazione dei comparti all'interno del P.E.C., dividendo le tre porzioni in residenziale e terziario, permette di ottenere nella parte bassa dell'area un'ampia area di verde, che risulta in continuità con il verde in adiacenza del fiume, creando così un dialogo coerente tra il nuovo intervento e l'esistente.

Al fine di coniugare le più recenti normative sul consumo del suolo (vedi Legge Regionale n. 3 del 2015) con le effettive esigenze di mercato, le previsioni cartografiche del P.R.G.C che prevedevano insediamenti a terziari nella parte sud dell'area e le relative invadenti viabilità necessarie per raggiungerla, sono state ottimizzate prevedendo le superfici fondiarie sul fronte della Via San Massimo, con i vantaggi di:

- Dare visibilità all'intervento insediativo;
- Limitare il consumo del suolo nella formazione di viabilità;
- Creare un importante polmone verde che risulta in continuità con il verde in adiacenza del fiume, creando così un dialogo coerente tra il nuovo intervento e l'esistente.



Schema 1 – Strategie di progetto

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento s'identifica con la sigla B3.10 – B3.11, ovvero trattasi di area libera di discrete dimensioni in tessuto prevalentemente edificato ed urbanizzato a carattere residenziale e terziario.

L'obiettivo del P.R.G.C. è consentire il completamento degli isolati favorendo la ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti.

Tale area è sita nella parte del territorio posta a sud del nucleo centrale e a nord del fiume Sangone.

### PREAMBOLO

La progettazione del Piano Esecutivo Convenzionato è stata condizionata dalla scelta di realizzare edilizia economico popolare sul terreno di proprietà, effettuata da una delle proprietà ricadenti all'interno del Perimetro del S.U.E. B3.10-B3.11.

In seguito a tale orientamento, ai successivi incontri tenutisi con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto dell' Art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., in particolare L.R. 3-2013, la progettazione è stata indirizzata alla ripartizione dell'intera superficie territoriale di 40.009 mq in 3 comparti (ved. T.01-T.02).

Comparto A: residenziale avente S.T. di 14.460 mq;

Comparto B : avente S.T. di 10.430 mq (colorato in grigio e perimetrato in viola);

Comparto C: terziario avente S.T. di 15.119 mq.

I Soggetti Attuatori Proponenti detengono la proprietà di 29.579 mq su 40.009 mq, corrispondente al 73,93% della Superficie Totale, percentuale superiore al 66,6 % minima per avere titolo a presentare il P.E.C.L.I.

Al fine di sopperire la carenza del P.R.G.C. del Comune di Rivalta di Torino, ovvero la mancanza dell'indice territoriale nei S.U.E.; la progettazione è stata orientata in seno alle più recenti Leggi Regionali che prevedono la perequazione urbanistica, in particolare l' Art.12 bis della L.R. 56/77e s.m.i.

Si evince, quindi, che all'interno del perimetro del S.U.E. i terreni hanno la medesima valenza e, pertanto, tutte le ripartizioni delle superfici fondiari a strade e servizi, nonché le capacità edificatorie generanti all' attuazione del P.E.C. vengono ripartite e accettate tra i Soggetti Attuatori in proporzione alla propria superficie di terreno ricompresa nel S.U.E.

La Tab. 03 della Tavola T 01 illustra le percentuali di ciascuna proprietà, mentre la Tab. 06 della Tavola T 02 evidenzia la ripartizione tra i vari Soggetti Attuatori.

Come formulato ed evidenziato nelle tavole di P.E.C., l'intero ambito B3.10-B3.11 è stato ripartito in tre ambiti autonomi e indipendenti.

Per ciascun ambito vengono verificate le superfici in dismissione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al completamento di ogni comparto.

Nel Comparto A adiacente alla zona residenziale esistente si è preferito posizionare la superficie fondiaria e la s.l.p. edificabile con destinazione residenziale generata dalla territorialità dei proponenti.

Tali verifiche sono indicate nelle tavole T 01 e T02 del presente P.E.C.

La destinazione residenziale trova la più idonea collocazione all'interno del perimetro del P.E.C.: le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione dell'insediamento residenziale sono quelle

evidenziate in colore arancione scuro e verde scuro retinato all'interno della tavola T04, ricomprese tra le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-A e le lettere W-X-Y-Z-W.

Le suddette opere hanno la funzione di sviluppare e completare il sistema viario delle tre vie "cieche" esistenti (Via S. Generoso, Via S. Antonio e Via Moriondo).

Circa la dismissione per standards urbanistici è stata fatta una doppia dimostrazione: una prima dimostrazione per la verifica sull'intera superficie del P.E.C. ed una seconda per ciascun ambito.

I dati numerici del comparto sono:

- Superficie Territoriale: 14.460 mq dei quali 5.077 mq di superficie fondiaria, 1.786 mq destinati a viabilità e 7.597 mq da dismettere per servizi.

Nel Comparto B, coincidente con la superficie territoriale della proprietà PYRAMID CITY S.R.L., con S.T. di 10.430 mq (colorato in grigio e perimetrato in viola nelle tavole di P.E.C.), rappresentanti il 26,07% dell'intero ambito, si conservano le superfici fondiarie in dismissione e le capacità edificatorie residue da quelle di tutto l'ambito dedotte da quelle utilizzate nei comparti A e C.

Dette quantità edificatorie sono desunte dal più volte richiamato principio di perequazione urbanistica.

Si evidenzia che i Soggetti Attuatori proponenti il P.E.C., non intendendo arrecare alcun danno alla Società PYRAMID CITY S.R.L., hanno recepito le richieste della società stessa ovvero quella di voler intervenire autonomamente.

Nel Comparto C adiacente alla zona industriale/artigianale esistente si è prediletto ubicare la superficie fondiaria e la s.l.p. edificabile con destinazione terziaria generata dalla territorialità dei proponenti.

Tali verifiche sono indicate nelle tavole T 01 e T 02 del presente P.E.C.

La destinazione terziaria trova la più idonea collocazione all'interno del perimetro del P.E.C.: le opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione dell'insediamento terziario sono quelle evidenziate in colore arancione e verde retinato all'interno della tavola T 04, ricomprese tra le lettere I-L-M-Q'-Q-N-P-Q'-c'-S-T-U'-b'-a'-V-I esclusa l'area fondiaria a'-b'-c'-R-a'.

Le suddette opere hanno la funzione di sviluppare e completare il sistema viario della Via S. Antonio.

Circa la dismissione per standards urbanistici è stata fatta una doppia dimostrazione: una per verifica sull'intera superficie del P.E.C. ed una seconda per ciascun ambito.

I dati numerici del comparto sono:

- Superficie Territoriale: 15.119 mq dei quali 7.387 mq di superficie fondiaria, 1.958 mq destinati a viabilità e 5.774 mq da dismettere per servizi.

Si evidenzia che la superficie in dismissione per servizi è 13.371 mq contro i 2.991 mq richiesti dall' Art.21 L.R.56/77 e s.m.i.

Per ciò che concerne i dati catastali di dette aree, è necessario fare riferimento ai dati forniti in Tavola 01 nella quale si ribadisce che i mappali inseriti nell'ambito B3.10-B3.11 sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Rivalta di Torino, al Fg. 21 n° 551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591.



## DESTINAZIONE DELLE AREE

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di Variante al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. n°54-388 del 1 agosto 1995 e varianti.

L'area oggetto dell'intervento è assoggettata all'approvazione di P.E.C. ai sensi dell'Art.43 e richiamati della L.R. 56/77.

Il suddetto intervento è stato inserito nel P.R.G.C. con la sigla B3.10-B3.11. La destinazione d'uso propria è residenziale e terziario.

Il P.E.C.L.I. prevede la realizzazione di 15 lotti fondiari sui quali è prevista l'edificazione di edificio/i su ciascun lotto:

### COMPARTO A:

Lotto 1 di Superficie Fondiaria 695 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.291

Lotto 2 di Superficie Fondiaria 785 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.235

Lotto 3 di Superficie Fondiaria 1.076 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.240

Lotto 4 di Superficie Fondiaria 744 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.300

Lotto 5 di Superficie Fondiaria 586 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.100

Lotto 6 di Superficie Fondiaria 675 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.203

Lotto 7 di Superficie Fondiaria 258 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.77

Lotto 8 di Superficie Fondiaria 258 mq per fabbricato/i residenziale/i per complessivi mq.77.

### COMPARTO C:

Lotto 9 di Superficie Fondiaria 976 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.295;

Lotto 10 di Superficie Fondiaria 1.135 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.343;

Lotto 11 di Superficie Fondiaria 373 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.112,5;

Lotto 12 di Superficie Fondiaria 373 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.112,5;

Lotto 13 di Superficie Fondiaria 1.924 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.580;

Lotto 14 di Superficie Fondiaria 976 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.295;

Lotto 15 di Superficie Fondiaria 1.585 mq per fabbricato/i a terziario per complessivi mq.478;

C.E. di superficie Fondiaria 45 mq per l'eventuale posizionamento di cabina elettrica.

L'indicazione planimetrica e la posizione dell'edificio vanno intesi come ambito in cui lo stesso può essere ubicato.

Eventuali spostamenti planimetrici che potranno verificarsi per una più razionale articolazione e distribuzione degli edifici, saranno consentiti in occasione della presentazione dei progetti per il conseguimento del permesso di costruire.

Sugli elaborati grafici è riportata la "sagoma di massimo ingombro", ossia una perimetrazione del lotto/lotti che, tenuto conto delle distanze dai confini, consente all'interno di essa di posizionare l'edificio in progetto.

Tale sagoma non è vincolante. Varranno, pertanto, le verifiche in fase di richiesta dei relativi permessi di costruire. La sagoma degli edifici dovrà rispettare i parametri dell' Art.32 del D.P.R.380/01 come previsto dalla convenzione tipo.

Gli elementi riguardanti le infrastrutture tecniche quali fognatura, acquedotto, illuminazione, nonché gli spazi destinati alla viabilità veicolare, hanno valore di massima e possono essere

miglior precisati e definiti, oppure (ove ne risulta l'opportunità) ne potranno essere previsti altri in occasione della predisposizione di apposito progetto esecutivo.

Sono previste opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi per ciascun comparto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

#### COMPARTO A:

- la realizzazione di una nuova strada di P.R.C.C. ortogonale alla Via S. Massimo;
- il prolungamento dell'attuale Via S. Antonio alla nuova strada di P.R.G.C.;
- la formazione di piazzale dell'attuale Via Moriondo e relativo parcheggio.

#### COMPARTO C:

- la realizzazione di una nuova strada di P.R.C.C. ortogonale alla Via S. Massimo;
- il prolungamento dell'attuale Via S. Antonio alla nuova strada di P.R.G.C.;
- la realizzazione di parcheggi pubblici (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria).

## NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Per ciò che concerne le Norme di Attuazione del P.E.C.L.I., sono fatte salve e vengono qui integralmente richiamate le N.T.A. del P.R.G.C. vigente, nonché i regolamenti edilizi comunali e di tutte le altre prescrizioni in materia adottate dal comune di Rivalta di Torino.

## TEMPI DI ATTUAZIONE

Da parte dei proprietari vi è l'impegno di attuare il P.E.C. in comparti, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai programmi d'attuazione ai sensi della lettera c) dell'art. 34 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Si presume che entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistico edilizia si inizieranno i lavori per gli edifici residenziali ed entro il termine e le modalità dei permessi di costruire gli stessi saranno portati a compimento.

Si presume che entro 36 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistico edilizia si darà inizio ai lavori per gli edifici a terziario ed entro il termine e le modalità dei permessi di costruire gli stessi saranno portati a compimento.

L'utilizzazione edificatoria dell'area oggetto del presente P.E.C.L.I. è stata inserita e sarà realizzata secondo i disposti dettati. Il tutto verrà concluso non oltre il decennio di validità del P.R.G.C.

I tempi di attuazione saranno specificati in convenzione.

## RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Per quanto non menzionato negli elaborati tecnici ed amministrativi, restano comunque fatte salve le funzioni vigenti in materia di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche sulla base della L.13/89 e s.m.i. delle Normative Regionali e Nazionali in materia edilizia ed urbanistica, nonché dei Regolamenti Comunali vigenti.

## RELAZIONE FINANZIARIA

Al fine di definire un inquadramento economico dell'intervento viene ipotizzato un quadro finanziario articolato nel modo seguente.

• Costo ipotetico delle aree	29.579 x Euro/mq 60,00 =	Euro	1.774.740,00
• Costo ipotetico di costruzione	1.523 x Euro/mq 1.200,00 =	Euro	1.827.600,00
• Costo ipotetico di costruzione	2.216 x Euro/mq 800,00 =	Euro	1.772.800,00
• Oneri di Urbanizzazione primaria	1.523 x Euro/mq 85 =	Euro	129.455,00
• Oneri di Urbanizzazione primaria	2.216 x Euro/mq 85 =	Euro	188.360,00
• Oneri di Urbanizzazione secondaria	1.523 x Euro/mq 65 =	Euro	98.995,00
• Oneri di Urbanizzazione secondaria	2.216 x Euro/mq 21,25 =	Euro	47.090,00
• Importo Opere di Urbanizzazione a dedurre (da scontare del 20%)=		Euro	718.109,94
• Contributo sul C.C. (7%di 1.827.600,00)=		Euro	127.932,00
• Oneri Tecnici (7%di 1.827.600,00)=		Euro	127.932,00
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>Euro</b>	<b>5.376.794,10</b>

# VERIFICA DELLE SUPERFICI A VERDE E PARCHEGGI

Art. 56 N.T.A.

COMPARTO	LOTTO	S.L.P. COSTRUIBILE	VOLUME COSTRUIBILE	Superficie a Verde Privato > Richiesta (5mq/100mc)	Superficie a Parcheggio Privato > Richiesta (1mq/10mc)
<b>A</b>	1	291 mq	873 mc	> 14,55 mq	> 87,30 mq
	2	235 mq	705 mc	> 35,25 mq	> 70,50 mq
	3	240 mq	720 mc	> 36,00 mq	> 72,00 mq
	4	300 mq	900 mc	> 45,00 mq	> 90,00 mq
	5	100 mq	300 mc	> 15,00 mq	> 30,00 mq
	6	203 mq	609 mc	> 30,45 mq	> 60,90 mq
	7	77 mq	231 mc	> 11,55 mq	> 11,55 mq
	8	77 mq	231 mc	> 11,55 mq	> 23,10 mq
<b>C</b>	9	295 mq	885 mc	> 44,25 mq	> 23,10 mq
	10	343 mq	1.029 mc	> 51,45 mq	> 102,9 mq
	11	112,5 mq	337,5 mc	> 16,87 mq	> 33,75 mq
	12	112,5 mq	337,5 mc	> 16,87 mq	> 33,75 mq
	13	580 mq	1.740 mc	> 87,00 mq	> 174,00 mq
	14	295 mq	885 mc	> 44,25 mq	> 88,50 mq
	15	478 mq	1.434 mc	> 71,60 mq	> 143,40 mq